

Begründung zum B-Plan 21-06 "Haustenbecker Weg" (Neuaufstellung)

Ortsteil: Pivitsheide V.L.
Plangebiet: zwischen Sandstraße und Am Fischerteich, Augustdorfer Straße und östlich Am Langen Grund
Gemarkung: Pivitsheide V.L., Flur 3

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

im Norden durch die "Sandstraße"
 im Süden durch die Straße "Am Fischerteich"
 im Osten durch die Flurstücke 1291, 637 und 1466 und
 im Westen durch die "Augustdorfer Straße".

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- dem Festlegungsriss,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 21-06 "Haustenbecker Weg" (alt) treten bei Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans 21-06 "Haustenbecker Weg" (Neuaufstellung) außer Kraft.

2. Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom 16.07.91

1. Frühzeitige Beteiligung der TÖB vom 13.03. bis 13.04.1995

2. Frühzeitige Beteiligung der TÖB vom 29.11. bis 30.12.1999

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 29.11. bis 30.12.1999,

Bürgeranhörung am 8.12.1999

Entwurfsbeschluss vom 13.06.2002

1. Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der TÖB vom 8.07. bis 9.08.2002

erneuter Entwurfsbeschluss vom 25.06.2003

2. Entwurfsoffenlegung und Beteiligung der TÖB vom 21.07.-22.08.2003

3. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Gewerbe- oder Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe und als Erholungsbereich aus.

Das Landesplanerische Einverständnis der Bezirksregierung Detmold gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur FNP-Änderung Nr. 131 "Haustenbecker Weg" wurde mit Schreiben vom 5.11.2000 erteilt.

4. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 10,2 ha große Plangebiet nach der Flächennutzungsplanänderung Nr. 131 überwiegend "Wohnbaufläche" und "gemischte Baufläche" dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte "Art der baulichen Nutzung" entspricht dieser Darstellung. Somit ist der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Plangebiet

im Norden an "Flächen für die Landwirtschaft" und "Wohnbauflächen",
im Süden an "Flächen für die Landwirtschaft" und "Grünflächen",
im Osten an "Fläche für die Landwirtschaft" und
im Westen an "Wohnbauflächen" bzw. an eine Trasse für den überörtlichen Verkehr an.

5. Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Detmold beabsichtigt, für den Wohnungsbau geeignete Baulandflächen zu aktivieren.

Planungsziel ist die Neuaufstellung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968, der eine gewerbliche- und industrielle Nutzung ermöglicht. Durch den vorliegenden Entwurf wird der rechtskräftige Plan vollständig überplant. Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes wird der bisherige Plan aufgehoben. Zur Arrondierung wird das Plangebiet des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes nach Süden (um angrenzende Siedlungsflächen) erweitert.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan hat die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

Anlass für die Neuaufstellung des Bebauungsplans 21-06 "Haustenbecker Weg" ist die geänderte Nachfragesituation an diesem Standort.

Während der "alte" Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die Ausdehnung des im Bestand vorhandenen Industriebetriebes schuf, zielt der heutige Nachfragedruck fast ausschließlich auf die Bereitstellungen von Wohnbauflächen ab. Darüber hinaus gilt es, das weitestgehend brachgefallene "Papenmeier-Gelände" mit all seinen negativen Auswirkungen auf den Städtebau und die Problemlage der Lärmemissionen der L 758 auf das Plangebiet einer Lösung zuzuführen. Der Entwurf berücksichtigt daher unterschiedliche Zielsetzungen:

1. die behutsame Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung
2. die städtebaulich verträgliche Folgenutzung des "Papenmeier-Geländes" und
3. die Würdigung der Lärmimmissionen ausgehend von der L 758

6. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden, Süden, Osten und Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Die Fläche wird momentan gewerblich, landwirtschaftlich und zu Wohnzwecken genutzt. Das Plangebiet fällt von seiner höchsten Stelle im Süden von ca. 178 m ü. N. N. auf ca. 169 m ü. N. N. im Norden ohne wesentliche Geländesprünge ab.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes wird durch die "Augustdorfer Straße", die "Sandstraße", die Straße "Am Langen Grund" und die Straße "Am Fischerteich" sichergestellt.

Im Plangebiet ist der Hunebach vorhanden, der im östlichen Bereich entlang der Straße "Am Langen Grund" noch offen zu legen ist. Die Renaturierung wird im Zuge der Gewässerunterhaltung durch den Fachbereich 5 durchgeführt. Teilweise ist dieses im Bereich "Am Fischerteich" und im südlichen Abschnitt "Am Langen Grund" bereits geschehen.

Das Gebiet wird hauptsächlich durch lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Hinzu kommt der große ehemalige Gewerbebetrieb "Papenmeier", der heute teilweise noch gewerblich umgenutzt wird. Der Hallentrakt "Am Langen Grund" ist bereits vom neuen Eigentümer abgerissen worden. Eine Altlastenuntersuchung für das Gelände des ehemaligen Gewerbebetriebes wurde durchgeführt. Aussagen hierzu sind unter dem Gliederungspunkt Altablagerungen näher erläutert.

Leitungsstrassen sind, außer in den vorhandenen Straßenverkehrsflächen, nicht bekannt.

7. Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der unter Abschnitt 5. genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes soll der Bebauungsplan folgende Grundsätze vorrangig berücksichtigen:

- a) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- b) die Eigentumsbildung
- c) die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Gestaltung des Ortsbildes
- d) die Belange des Umweltschutzes
- e) die Belange der Wirtschaft.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 MI - Mischgebiet

Der Entwurf setzt für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes Mischgebiet in offener Bauweise gemäß § 6 BauNVO fest. Damit soll kleinen Gewerbebetrieben ein verkehrsgünstiger Standort (nähe zur BAB A2/A33) angeboten werden. Die gemäß § 6 Absatz 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn. 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, und 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Art von Anlagen und Nutzungen sind auf Grund des hohen Störgrads innerhalb des Wohngebietes ausgeschlossen, da bereits erhebliches Störungspotenzial im Randbereich des Plangebietes (Lärm-belästigungen Augustdorfer Straße im Westen und Freibad im Süden) vorhanden ist. Außerdem stehen innerhalb des Stadtgebietes in anderen Gebieten, z.B. in Mischgebieten, ausreichende Flächenpotenziale zur Verfügung.

7.1.2 WA - allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes ist gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" in offener Bauweise festgesetzt. Diese Art der Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Wohngebiete nördlich und westlich des Plangebietes. Die gemäß Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter den Nrn 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen sind ebenfalls, wie unter 7.1.1 beschrieben, ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Anzahl der Vollgeschosse sowie über die Trauf- bzw. Gebäudehöhe geregelt.

Durch die Festsetzung der II-Geschossigkeit und der Traufhöhe ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Dachgeschosses bis zur rechnerischen Vollgeschossigkeit nach Landesbauordnung möglich. Die Höhenentwicklung möglicher Wohnhäuser entspricht somit der benachbarten Bebauung.

Mit dem Bebauungsplan wird u. a. auch das städtebauliche Ziel verfolgt, eine geringe Bebauungsdichte aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes (westlicher Siedlungsrand unmittelbar am Teutoburger Wald gelegen) zu sichern. Die Grundflächenzahl ist daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,25 bzw. 0,3 und im Mischgebiet mit 0,4 festgesetzt. Diese Ausnutzung ist verträglich zu den Wohngebieten im Umfeld des Plangebietes und minimiert den Grad der Bodenversiegelung gem. § 1a Abs. 1 BauGB. Darüber hinaus bestehen erhebliche Schwierigkeiten bei der Beseitigung des Niederschlagswassers (siehe auch Punkte 9.4.2+13.3.6) innerhalb des Plangebietes, die einer Regelung der Bebauungsdichte bedarf. Aus diesem Grund sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, um eine lockere Bebauung mit Grundstücksgrößen von ca. 400 qm für Doppelhaushälften bzw. ca. 600 qm für Einzelhäuser zu sichern. Die vorhandene Bebauungsdichte der umgebenden Wohngebiete liegt im Mittel bei einer GRZ zwischen 0,2 + 0,25 bei Grundstücksgrößen von ca. 650-750 qm für Einzelhäuser. Mit der Planung wird eine verträgliche und auch wirtschaftliche Nutzung im Hinblick auf die charakteristische Wohnbebauung in Pivitsheide V.L. erzielt. Dabei besteht auch der Anspruch, eine nach Landesrecht mögliche Förderfähigkeit zu gewährleisten und somit auch jungen Familien die Eigentumsbildung zu ermöglichen. Die Festsetzungen bleiben gegenüber der bisherigen möglichen Ausnutzung im rechtskräftigen Plan von 0,8 bzw. 0,7 (Industrie- / Gewerbegebiet) als auch den in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen daher weit zurück.

Ferner ist durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf max. 2 je Haus (in Teilen des Plangebietes) eine Einbindung der Neubebauung in das überwiegend durch 1-2 Familienhäusern geprägte Umfeld gesichert. Parallel zur Augustdorfer Straße sind Wohnhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig, um sowohl eine Lärmabschottung für die Hinterbebauung als auch eine soziale Durchmischung zu erzielen. Südlich des Haustenbecker Weges sind aufgrund der geringen Abstände der überbaubaren Flächen untereinander nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig, um eine Verschattung der Wohnhäuser untereinander zu vermeiden.

Die Geschossflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes beträgt 0,4. Innerhalb des Mischgebietes ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit fügt sich insgesamt die vorgesehene Dichte des Plangebietes auch in die Umgebung ein.

7.3 Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen

Im Bebauungsplan werden die künftigen Trauf-, Gebäude- bzw. Firsthöhen (TH/OK/FH) als maximale Höhenwerte angegeben. Dies geschieht mit besonderer Rücksicht auf die städtebauliche Gesamtsituation. Die maximale Traufhöhe ist auf 4,25 m bzw. 6,50 m festgesetzt und entspricht der im Umfeld vorhandenen Bebauung und ist ortstypisch für Pivitsheide V.L..

Bezugspunkt der Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Dachhaut / Fassade) ist die nächstgelegene fertig ausgebaute Erschließungsanlage mittig vor dem Grundstück. Die Festlegung der First bzw. Gebäudehöhe definiert die maximal zulässige Gebäudehöhe möglicher gewerblicher Bauten im Mischgebiet und sichert die Einbindung in das Wohngebiet.

Die überbaubaren Flächen werden in Verbindung mit der vorgegebenen Firstrichtung durch Baugrenzen definiert. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt so, dass eindeutige Baufelder entstehen. Die Gärten werden nicht in die überbaubare Fläche einbezogen, um zusammenhängende, von Überbauung freigehaltene, Gartenzonen zu sichern. Hiermit werden gegenseitige Beeinträchtigungen der Freiräume der Wohngrundstücke weitgehend ausgeschlossen. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Flächen von 13 m bzw. 11 m (Augustdorfer Straße) ermöglicht den Bauherren ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Gebäudekonzeption.

7.4 Gestalterische Aussagen

Um sicherzustellen, dass die geplanten gewerblichen Bauten den Ansprüchen gerecht werden, sind im Bebauungsplan gestalterische Aussagen über Architekturgliederung, der zu verwendenden Materialien, die Beschaffenheit von Abstellflächen, die Anordnung von Anpflanzungen und die Farbgestaltung getroffen worden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen dabei helfen, eine Einbindung der Gebäudekörper in die umgebenden Wohngebiete zu bewirken.

Überwiegend sind die Wohnhäuser nach Süden ausgerichtet und ermöglichen eine solare Ausnutzung. Dort, wo bereits vorhandene Gebäude die Firstrichtung vorgeben, ist diese im Plan übernommen worden.

Durch die festgesetzte Dachform des Hauptgebäudekörpers in Form von Satteldächern und der vorgegebenen Dachneigung von 38 – 45 Grad wird eine weitgehend, dem Umfeld angepasste, homogene Dachlandschaft erreicht. Ergänzt werden diese Gestaltungsfestsetzungen durch Bestimmungen, dass aneinander gebaute Garagen/Carports gleiche Dachformen und mit gleichen Materialien zu gestalten sind.

Gauben sind bis zu einem Drittel der Trauflänge zulässig und müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Giebelseiten bzw. Gebäudeabschlusswänden einhalten. Die für die Dacheindeckung zulässige Farbgebung orientiert sich an der Dacheindeckung der umgebenden Bebauung.

Für die Außenwandflächen von Gebäuden werden ebenfalls Material- und Farbgebung festgesetzt, die über das Ortsbild hinaus ausreichende individuelle architektonische Gestaltungsspielräume zulassen.

Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken (mit integrierten Maschendrahtzäunen o. ä.) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Aufgrund der geringen Straßenbreiten soll durch die Höhenbegrenzung öffentlicher und privater Raum visuell übergangslos ineinander übergehen und somit neben der Erhöhung der Verkehrssicherheit auch einen Beitrag zur Kriminalprävention leisten. Ausnahme bilden Einfriedigungen zur Augustdorfer Straße, die bis zu 1,80 m hoch sein dürfen, sowie Einfriedigungen innerhalb des Mischgebietes. Entlang der Augustdorfer Straße sind darüber hinaus auch durchgängige Mauern zur Lärmabschottung innerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Hauptgebäuden, Nebenanlagen etc. zulässig.

7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die unmittelbar an der Augustdorfer Straße gelegenen Baugrundstücke dürfen aufgrund der schlechten Einsehbarkeit auf die Landstraße L 758 von dieser nicht direkt erschlossen werden. Die Erschließung ist aus diesem Grund über die Planstraße D mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Plan festgesetzt. Darüber hinaus ist zur Entsorgung des Abwassers zur Sandstraße hin ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger vorgesehen.

Eine direkte Anbindung der Grundstücke Flurstücke 1694 + 331 an eine öffentliche Verkehrsfläche ist ebenfalls nicht möglich. Hier ist die Zuwegung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Straße "Am Fischerteich" vorgesehen. Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist darüber hinaus für die beiden Grundstücke ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger im Plan gesichert.

Weiterhin sind der vorhandene Wohnweg zum Grundstück Am Langen Grund 75 und die Erschließungswege der gegenüberliegenden Baugrundstücke planungsrechtlich gesichert.

7.6 Nicht überbaubare Flächen

7.6.1 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz -

Gemäß Spielflächenleitplan der Stadt Detmold befindet sich südlich der Oerlinghauser Straße kein öffentlicher Spielplatz. Aufgrund der starken Unterversorgung des Ortsteiles Pivitsheide V.L mit Spielflächen (- 3.525 qm) ist innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre festgesetzt worden.

7.7 Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

8 Verkehrliche Erschließung

8.1 Individualverkehr

Die übergeordnete äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L758 "Augustdorfer Straße" und hier hauptsächlich über einen Knotenpunkt mit der "Sandstraße". Die L758 ermöglicht die direkte Anbindung auch für den überörtlichen Verkehr in Richtung der Autobahnen A 2 und A 33, sowie der Umlandgemeinden und der Detmolder Innenstadt.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche in den Einmündungsbereichen der „Sandstraße“ und der Straße „Am Fischerteich“ erfolgte in Abstimmung mit dem Baulastträger der übergeordneten Landstraße L 758, Straßen.NRW, Niederlassung Bielefeld erneut nach der 1. Offenlage. Die Festsetzung ermöglicht einen verkehrsgerechten Ausbau der Einmündungen falls die Verkehrsentwicklung z. B. infolge Verkehrszunahme oder wegen Auffälligkeit als Unfallhäufungspunkt dies erforderlich werden läßt. Da die beiden Straßen bisher straßenrechtlich nicht an die L 758 angeschlossen sind, wäre dann die Stadt Detmold als Baulastträger der neu hinzu kommenden Straße gem. § 34 Straßen- und Wegegesetz NRW alleiniger Kostenträger der Baumaßnahme.

Die Darstellung des erforderlichen Sichtdreiecks an der Einmündung Sandstraße ist im Planentwurf sowohl zeichnerisch als auch textlich berücksichtigt. Angesetzt ist ein Sichtdreieck für die Haltesichtweite gem. EAVH 93, 4.2.12 – Sichtfelder -, für die Straßenkategorie C (=angebaute Hauptverkehrsstraße) mit einer maximalen Schenkellänge von l=70 m für die Sicht auf Kraftfahrzeuge bzw. von l=30 m für den Radweg (Tabelle 16 sowie Bilder 97+98).

Bei der Einmündung der Straße Am Fischerteich ist wegen ihrer Lage im Scheitel eines Außenbogens die Sicht uneingeschränkt möglich. Sichtdreiecke sind somit nicht darstellbar.

Die internen Erschließungsstraßen münden auf die Wohnsammelstraßen "Am Langen Grund" und der "Sandstraße". Der störungsfreie Zu- und Abfluss des Individualverkehrs ist somit gewährleistet. Es ist geplant, den Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr niveaugleich auf einer Straßenbreite von ca. 5,00-5,50 m abzuwickeln. Eine gute Orientierung und uneingeschränkte verkehrliche Durchlässigkeit ist durch das Verkehrsnetz somit gewährleistet. Hierdurch wird eine umweglose Erreichbarkeit aller Grundstücke als auch eine gleichbleibende Verteilung der Verkehrsströme erzielt. Die Breite von 5,00-5,50 m ermöglicht den (theoretischen) Begegnungsfall LKW/LKW innerhalb der verkehrsberuhigten Zone gem. EAE 85/95. Das gesamte Plangebiet inkl. der Wohnsammelstraßen befindet sich schon heute in einer Tempo-30-Zone.

Der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Spielplatz ist über die Sandstraße, Am Langen Grund und die Planstraße C von drei Seiten auch von den benachbarten Wohngebieten gut zu erreichen.

8.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist im Plangebiet komplett auf den privaten Grundstücksflächen abzuwickeln. Der Straßenraum ist mit einer Breite von ca. 5,50 m so bemessen, dass sporadischer Zulieferverkehr oder Besucher im Einzelfall kurzzeitig auch im öffentlichen Straßenraum Platz finden. Begegnungsverkehr ist dann jedoch nicht mehr möglich.

8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienverlauf her durch die Buslinien 701 (viertelstündlich) und 390 (stündlich) an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Haltepunkte liegen an der Sandstraße (701) und an der Augustdorfer Straße (701, 390).

Die sichere Erreichbarkeit für Fußgänger ist durch die vorgegebene Tempo-30-Zone bzw. an der Augustdorfer Straße durch einen Geh- und Radweg gewährleistet. Planungsrechtlich wird die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV somit gewährleistet.

8.4 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet werden die Straßen so bemessen und ausgeführt, dass sowohl der Fuß-Radverkehr als auch der motorisierte Individualverkehr niveaugleich erfolgt. Eine Trennung ist nicht vorgesehen, da es sich bei der Erschließung ausschließlich um Anliegerverkehr innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone handelt. Die im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Lebensmittelmarkt, Spielplatz und Freibad sind gut über kurze Wege erreichbar.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungstrassen verlaufen, sofern technisch möglich, in den öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann durch den Einbau eines unterirdischen Behälters auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sichergestellt werden.

9.2 Elektrizität

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Gebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden. Hierfür wird mindestens eine Transformatorenstation innerhalb des Plangebietes erforderlich, deren Standort nach Maßgabe des Energieversorgungsunternehmens bestimmt wird. Da es sich hierbei um eine Anlage von maximal 40 m² handelt, wird auf eine Flächenfestsetzung verzichtet.

9.3 Gas

Eine anschlussfähige Erdgasleitung ist in den Straßen "Haustenbecker Weg", "Sandstraße", "Augustdorfer Straße" und "Am Fischerteich" vorhanden und kann zur Versorgung des Plangebietes fortgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen Leitungen in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. in den gekennzeichneten Leitungstrassen geführt werden.

9.4 Abwasserbeseitigung

Das Abwasser soll zukünftig durch eine Trennkanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser entsorgt werden.

9.4.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann über das vorhandene Kanalnetz dem Zentralklärwerk der Stadt Lage zugeführt werden. Für die Übernahme der Abwässer besteht zwischen der Stadt Lage und der Stadt Detmold eine "öffentlich-rechtliche Vereinbarung".

9.4.2 Niederschlagswasser

Das von der Stadt Detmold in Auftrag gegebene hydrogeologische Gutachten hat ergeben, dass nur eine unzureichende Versickerungsmöglichkeit aufgrund hoher Grundwasserstände besteht bzw. teilweise gar nicht möglich ist. Nur eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers kommt somit gem. § 51 a LWG in Frage.

Der Hauptvorfluter des Plangebietes ist der Hunebach. Er verläuft in Süd-Nordrichtung parallel zur Straße „Am Langen Grund“ und ist nördlich des Plangebietes hydraulisch ausreichend verrohrt. Die weiterführenden Gewässerstrecken bis zur Einmündung in die Rethlage sind jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauungsdichte im Einzugsgebiet an der hydraulischen Leistungsgrenze angelangt. D. h. eine zusätzliche Versiegelung muss durch Rückhaltemaßnahmen ausgeglichen werden.

Da eine zusätzliche ortsnahe Einleitung in den Hunebach aus hydraulischen Gründen nicht möglich ist, sind folgende Maßnahmen zur Einhaltung bzw. Minderung der Niederschlagswassermengen aus dem Plangebiet in den Hunebach vorgesehen :

1. Rückhaltemaßnahmen mit Ableitung des gedrosselten Abflusses für die Grundstücke, die das Niederschlagswasser direkt oder indirekt dem Hunebach zuführen,
2. Teilentsiegelung der vorhandenen Gewerbebrachfläche, die zur Zeit fast zu 100 % versiegelt ist,
3. zentrale Rückhaltung des Hunebaches nördlich des Plangebietes, die größere Bereiche als das eigentliche Plangebiet erfasst.

Da das Ziel einer zentralen Rückhaltung nur mittelfristig zu erreichen ist (Wasserrechtsverfahren...), sind bei fortschreitender Versiegelung durch Bebauung die unter 1. und 2. aufgeführten Maßnahmen zu ergreifen. Für die zu fast 100 % versiegelte Gewerbebrachfläche besteht ausnahmsweise die Möglichkeit der Direkteinleitung bei vorheriger Entsiegelung. Die Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekenn-

zeichnet. Zur Zeit wird das dort anfallende Niederschlagswasser direkt in den Regenwasserkanal bzw. in die Vorflut schadlos abgeleitet. Alle Übrigen im Plangebiet müssen die unter Punkt 1. festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen. Konkretisiert werden die Regelungen durch den Abschluß von Erschließungsverträgen. Somit wird u. a. eine wirtschaftlich ausgewogene Belastung aller zukünftigen Bauherren im Plangebiet erzielt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse muss ein kleines Teilgebiet im nordwestlichen Bereich des Plangebietes zum namenlosen Gewässer Nr. 14 entwässern. Direkteinleitungen sind hier ohne Rückhaltemaßnahmen möglich. Eine entsprechende Einleitungserlaubnis ist vorhanden.

Das hydrogeologische Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

9.5 Abfallbeseitigung

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

10. Bodenaushub

Der Bodenaushub ist vorrangig, sofern technisch machbar, im Plangebiet selbst zu verwerten. Ein entsprechender Hinweis ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes unter 3.4 aufgenommen.

11. Immissionsschutz

Die von der geplanten Nutzung (WA+MI) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

Auf die im Aufstellungsgebiet geplanten als auch auf die bestehenden Nutzungen wirken nach der dieser Begründung zugrunde liegenden lärmtechnischen Beurteilung Lärmimmissionen ein. Diese werden zum einen durch den Kfz-Verkehr auf der Augustdorfer Straße und zum anderen durch das Freibad "Fischerteich" ausgelöst.

Unterschiedliche Nutzungen sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 BImSchG). Wo unverträgliche Nutzungen aufeinander stoßen, kann nicht nach diesem Trennungsgrundsatz verfahren werden. Das Wort „soweit“ ist auch nicht räumlich, sondern als Relativierung des Möglichen zu verstehen. Sind Immissionskonflikte infolge gewachsener Strukturen oder sonstiger gebietlicher Verzahnung nicht zu lösen, ist die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Je unabweisbarer sich die besondere Situation des Vorhabens zeigt, etwa durch Ortsgebundenheit, desto höher wird der Schwellenwert für die Unzumutbarkeit anzusetzen sein.

Ebenso kann bei der Beurteilung der jeweiligen Planungssituation die plangegebene Vorbelastung von Bedeutung sein. Sie kann zugunsten der Anlage dann zu berücksichtigen sein, wenn die Ortsüblichkeit und die Frage bedeutsam ist, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

In derartigen Fällen geht die Rechtsprechung des BVerwG und des BGH in der Übereinstimmung mit der Literatur von einer „Mittelwertbildung“ aus. Hierzu Ausführungen weitere unter den Punkten 11.1 und 11.2.

11.1 Straßenverkehrslärm

Die errechneten Immissionswerte für die vorhandene und geplante Bebauung an der Augustdorfer Straße betragen:

Außenwohnflächen:

tags: $\leq 66 \text{ dB(A)}$

Erdgeschoss und Obergeschoss:

tags: $\leq 72 \text{ dB(A)}$

nachts: $\leq 64 \text{ dB(A)}$

Zur Beurteilung von Geräusch-Situationen von unbebauten Gebieten kommen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt1, zur Anwendung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um ein vorbelastetes Gebiet mit (zum Teil) schon vorhandener Bebauung, die an den bereits bestehenden Verkehrsweg heranrückt. Aus diesem Grund werden die Mischgebietswerte der 16. BImSchV als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen. Bis hin zu diesen Mischgebietswerten ist die Belästigung noch zumutbar, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist.

Folgende Werte der 16. BImSchV sind für Wohngebiete bzw. Mischgebiete zugrunde gelegt worden:

WA/MI		
tagsüber	(06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB(A)
nachts	(22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB(A).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gem. §1 (5) BauGB.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind keine Grenzwerte für bestehende Situationen. Ihre Überschreitung kann beim Überwiegen anderer Belange hingenommen werden, wenn diese unterhalb der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" liegen.

Diese Schwelle wurde für Straßenverkehrs-Geräusche definiert. Sie beträgt für Wohngebiete 70/60 dB(A) tags/nachts und für Mischgebiete 72/62 dB(A). Allerdings sollten in diesem Fall geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Der Nachtwert der "enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle" von 62 dB(A) wird in Teilbereichen an den geplanten Baugrenzen entlang der „Augustdorfer Straße“ um 2 dB(A) überschritten. In diesen Bereichen werden die Baufelder um 4 m weiter nach Osten verschoben, so dass eine max. Bautiefe von 11 m möglich ist.

Auf eine Festsetzung von Nutzungen, die weniger schutzbedürftig sind (z. B. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten), wurde bewusst verzichtet, um mögliche Nutzungen, die dort zulässig wären, die aber städtebaulich unerwünscht sind, grundsätzlich auszuschließen. Hierdurch soll vermieden werden, dass weitere Lärmquellen durch Gewerbenutzungen und Verkehr in das Gebiet gelangen.

Maßnahmen (passive)

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und städtebaulicher Erwägungen

- Weiterführung einer Straßenrandbebauung entlang der Augustdorfer Straße
- keiner Ortsbildbeeinträchtigung durch Lärmschutzwälle oder –wände

sind gegenüber den Verkehrsgläuschen nur passive Maßnahmen an den Wohnhäusern möglich. Durch die passiven Maßnahmen werden naturgemäß nur die Innenräume bei geschlossenen Fenstern geschützt, auf Freiflächen wird keine Minderung erzielt. Die ebenfalls der Wohnnutzung zuzuordnenden Gartenflächen liegen größtenteils auf den straßenabgewandten Seiten. Ebenso bleibt auf den einzelnen Grundstücken genug Spielraum, z. B. die Terrassenbereiche abzuschirmen. Eine Lärmabschottung ist darüber hinaus durch Errichtung von Garagen, Nebenanlagen und /oder einer 1,80 m hohen Mauer innerhalb der überbaubaren Fläche möglich.

Für Gebäudeseiten, die einer höheren Belastung als 59/49 dB(A) tags/nachts (= Wohngebietswerte der 16. BImSchV) ausgesetzt sind, wird passiver Schallschutz empfohlen.

Passiver Schallschutz wird bis hin zu Geräuschpegeln von 64/54 dB(A) tags/nachts (= Mischgebietswerte der 16. BImSchV) nur empfohlen. Bei höheren Pegeln als den letztgenannten wird Schallschutz festgesetzt.

Beim passiven Schallschutz für Wohnungen besteht die Möglichkeit, die Grundrissgestaltung derart zu optimieren, dass Schlaf- und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume müssten zusätzlich mit baulichem Schallschutz versehen werden.

11.2 Sportlärm

Die vorhandene Wohnnutzung im Bereich des Freibades "Fischerteich" ist im Laufe der letzten Jahre immer näher an das Freibad heran gerückt. Das seit 1949 betriebene Freibad wurde aufgrund der immer größer werdenden Ansprüche vergrößert und modernisiert. Dieses nebeneinander von Wohnen und Freizeitsport hat bis heute zu keinem Konflikt geführt.

Im Rahmen der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes soll gegenüber dem Freibad an der Straße "Am Fischerteich" eine städtebauliche Entwicklung möglich sein. In diesem Bereich ergeben sich zwei neue Baugrundstücke, und für fünf vorhandene Wohngebäude Erweiterungsmöglichkeiten, die auf der Grundlage des § 34 BauGB bislang schon bebaubar waren.

Im Anschluss an die Wohnbebauung „Am Fischerteich“ werden, in dem durch lockere ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägten Gebiet, neue Wohnbauflächen festgesetzt.

Die aufgrund der Besucherzahlen, hierbei wurde von dem Maximalwert ausgegangen, errechneten Immissionswerte betragen für die gegenüber dem Freibad an der Straße „Am Fischerteich“ vorhandene und geplante Bebauung:

tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (=Normalzeit):

werktags: $\leq 64,6 \text{ dB(A)}$

sonn-/feiertags: $\leq 64,2 \text{ dB(A)}$

tagsüber während der Ruhezeiten:

sonn-/feiertags: $\leq 65,6 \text{ dB(A)}$

und an der nördlich anschließenden geplanten Wohnbebauung:

tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (=Normalzeit):

werktags: $\leq 56,2 \text{ dB(A)}$

sonn-/feiertags: $\leq 55,8 \text{ dB(A)}$

tagsüber während der Ruhezeiten:

sonn-/feiertags: $\leq 57,3 \text{ dB(A)}$

Die Beurteilung der von Sportanlagen ausgehenden Geräusch-Immissionen erfolgt auf der Grundlage der "18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV".

§ 5 (4) der 18. BImSchV beinhaltet eine Privilegierung für bestehende Sportanlagen. Für Altanlagen, die vor Inkrafttreten der 18. BImSchV (18.10.1991) baurechtlich genehmigt oder ohne eine Baugenehmigung errichtet worden sind, enthält die 18. BImSchV einen „Altanlagenbonus“. Die zuständige Behörde soll bei solchen Anlagen von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen, wenn die Immissionsrichtwerte jeweils um weniger als 5 dB(A) überschritten werden.

Grundsätzlich wirken die vor dem Inkrafttreten der 18. BImSchV bereits vorhandenen Anlagen als sogenannte „plangegebene Vorbelastung“ zu Lasten der ihnen benachbarten Bebauung.

Damit werden nachträgliche Anforderungen zum Schutz der Wohnbevölkerung nicht von vornherein ausgeschlossen. Auch Altanlagen sind auf das Regulationssystem der 18. BImSchV grundsätzlich verpflichtet und müssen eine zumutbar erscheinende Nachrüstung vornehmen, mit dem Ziel, die Richtwerte der 18. BImSchV einzuhalten.

Hier käme nur eine Schallschutzwand an der nördlichen Grundstücksgrenze des Freibades in Betracht. Diese Schallschutzwand würde erst eine Schutzfunktion erfüllen, wenn auch die Obergeschosse der Gebäude an der Straße „Am Fischerteich“ geschützt sind. Dies bedeutet, dass die Wand mindestens die Höhe der Obergeschosse der gegenüberliegenden Wohnbebauung erreicht. Eine solch dimensionierte Schallschutzwand kommt aufgrund städtebaulicher Erwägungen

- Ortsbildbeeinträchtigung – weithin sichtbar –
- Blickkontakt zum Wald wird gestört

nicht in Betracht.

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf dem Freibadgelände (zum Schutz weniger Wohneinheiten) würde darüber hinaus den wirtschaftlichen Betrieb des Freibades in Frage stellen.

Kann die Einhaltung der Richtwerte nur durch die Anordnung von Betriebszeiten erreicht werden, werden den Nachbarn 5 dB(A) erhöhte Geräuschimmissionen zugemutet. § 5 (4) der 18. BImSchV stellt im Falle des Überschreitens der Immissionsrichtwerte um weniger als 5 dB(A) eine Soll-Vorschrift dar. Hier geht das Interesse an einer Aufrechterhaltung der Sportanlage den Nachbarinteressen vor. Bei Altanlagen soll die Möglichkeit zur Sportausübung nicht durch unzumutbare Auflagen verhindert werden. Der „Altanlagenbonus“ ist zugleich Ausdruck der Mittelwert-Rechtsprechung und kann um weitere Zumutbarkeits- und Rücksichtnahmekriterien ergänzt werden.

Wie zu Beginn erwähnt, wird das Freibad „Fischerteich“ seit 1949 betrieben. Da § 5 (2) der 18. BImSchV zeitliche Beschränkungen für Freibäder ausgenommen hat, ist jedoch nach dem Gleichbehandlungsprinzip der „Altanlagenbonus“ auch hier anzuwenden. Dadurch ergibt sich eine faktische Erhöhung des Immissionsrichtwertes um 5 dB(A).

Hier ist jedoch von Bedeutung, in welchem Umfang diese „Privilegierungsvorschrift“ des § 5 (4) der 18. BImSchV den bereits vorhandenen Sportanlagen auch bei deren Änderung, Erweiterung bzw. Modernisierung zugute kommt. Im Grundsatz gilt, dass nicht jede bauliche Veränderung an einer Sportanlage den Verlust des „Altanlagenbonus“ zur Folge hat. Dies gilt auch dann, wenn durch die bauliche Maßnahme eine Verfestigung des bisherigen legalen Zustandes eintritt, denn es ist gerade das Ziel von § 5 (4), einen Beitrag zum Bestandsschutz zu leisten. Baugenehmigungspflichtige Änderungen allein lassen den „Altanlagenbonus“ noch nicht entfallen. Der Zweck der Vorschrift besteht darin, den Betrieb bei vorhandenen Sportanlagen – trotz Richtwertüberschreitungen – im bisherigen Umfang soweit wie möglich zu erhalten. Da diese Vorschrift der Nachbarschaft somit erhöhte Geräuschimmissionen zumutet, ist entscheidend, ob die Umgestaltung der Sportanlage zu einer Nutzungsausweisung führt, welche die vorhandene Lärmsituation weiter zum Nachteil der Nachbarschaft verändert und nicht, ob sie baugenehmigungspflichtig ist.

§ 2 (2) der 18. BImSchV setzt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden Immissionsrichtwerte fest, die an die Gebietseinteilung der BauNVO anknüpft. Der Schutzanspruch für die Immissionsorte ergibt sich ausschließlich aus der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart, in denen die Immissionsorte liegen.

Es sind - wie erwähnt – allgemeine Wohngebiete (WA) geplant. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit ist von Bedeutung, ob das Baulückengrundstück oder die Erweiterungsmöglichkeit nach der Sportanlage entstanden und an diese herangerückt ist. Die Lärmvorbelastung der Wohnbaugrundstücke wirkt sich dann schutzmindernd aus, so dass nicht die Richtwerte des § 2 (2) Nr. 3 der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete maßgebend sind, sondern darüber liegende Werte. Werden die in § 2 (2) Nr.2 der 18. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegten Richtwerte nicht überschritten, so sind regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 (5) Satz 2 Nr. 1 BauGB gewahrt.

In der 18. BImSchV sind folgende Geräusch-Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bzw. Kern-, Dorf- und Mischgebiete festgelegt:

	WA	MK/MD//MI
tagsüber <u>außerhalb</u> der Ruhezeiten (=Normalzeit):	55 dB(A)	60 dB(A)
werktags:	08:00 bis 20:00 Uhr	
sonn- und feiertags:	09:00 bis 13:00 Uhr, 15:00 bis 20:00 Uhr;	

WA	MK/MD//MI
-----------	------------------

tagsüber während der Ruhezeiten:**50 dB(A)****55 dB(A)**

werktags:	06:00 bis 08:00 Uhr, 20:00 bis 22:00 Uhr
sonn- und feiertags:	07:00 bis 09:00 Uhr, 13:00 bis 15:00 Uhr, 20:00 bis 22:00 Uhr.

Damit wird der Immissionsrichtwert für ein MK/MD/MI plus „Altanlagenbonus“ von 65 dB(A) „tagsüber außerhalb der Ruhezeiten“ werktags sowie sonn-/feiertags an allen vorhandenen Wohngebäuden eingehalten.

An den anschließenden geplanten Wohngebäuden kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte für ein WA plus „Altanlagenbonus“ von 60 dB(A) „tagsüber außerhalb der Ruhezeiten“ werktags sowie sonn-/feiertags.

Bleiben noch die Immissionsrichtwertüberschreitungen unter Berücksichtigung des „Altanlagenbonus“ an Sonn-/Feiertagen tagsüber während der mittägl. Ruhezeit von max. 5,6 dB(A) im vorbelasteten WA und von max. 2,3 dB(A) im WA.

Nach § 5 (5) der 18. BImSchV soll von einer Festsetzung von Betriebszeiten abgesehen werden, wenn infolge des Betriebes der Sportanlage die Geräuschemissionen außerhalb von Gebäuden bei seltenen Ereignissen nach Nummer 1.5 des Anhangs die Immissionsrichtwerte gemäß § 2 (2) um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. In jedem Fall müssen die folgenden Höchstwerte eingehalten werden:

tags außerhalb der Ruhezeiten	70 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)
nachts	55 dB(A).

Überschreitungen der Immissionswerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten.

Die Regelung des § 5 (5) Nr. 1 der 18. BImSchV bedeutet, dass in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. Kern-, Dorf- und Mischgebiete Betriebszeitenfestsetzungen nicht erfolgen sollen, falls folgende Immissionsrichtwerte infolge seltener Ereignisse nicht überschritten werden:

	WA	MK/MD//MI
tags außerhalb der Ruhezeiten	65 dB(A)	70 dB(A)
tags innerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A)	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)	55 dB(A)

Das Freibad „Fischerteich“ ist max. von Anfang Mai bis Ende September geöffnet. Auskünfte der Wetterstation in Bad Salzuflen haben ergeben, dass in den Jahren 2001 und 2002 an 6 bzw. 12 Sonn- und Feiertagen Außentemperaturen von über 20 °C in diesem Zeitraum gemessen wurden.

Damit liegen an weniger als 18 Tagen Temperaturen vor, die dazu führen, dass die angenommene max. Besucherzahl tatsächlich eintritt. Die Immissionsrichtwertüberschreitungen tagsüber während der mittägl. Ruhezeit“ an Sonn-/Feiertagen von max. 5,6 dB(A) im vorbelasteten WA und von max. 2,3 dB(A) im WA sind ≤ 10 dB(A) und überschreiten auch nicht die o. g. max. Immissionsrichtwerte im WA. Der max. Immissionsrichtwert für das vorbelastete WA wird an dem Gebäude „Am Fischerteich 8“ um 0,6 dB(A) überschritten.

An dem vorhandenen Gebäude „Am Fischerteich 8“ wird damit die einfach-rechtliche Zumutbarkeitsschwelle, die durch die 18. BImSchV festgelegt ist, nicht eingehalten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle, bei der die Lärmeinwirkungen gesundheitsgefährdend sind und das Eigentum schwer und unerträglich beeinträchtigt wird, wird nicht überschritten. Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bezeichnet eine äußerste Grenze, die nicht überschritten werden darf. Nach der Rechtsprechung sind Gesundheitsgefährdungen bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von tags zwischen 70 dB(A) (BVerwG) bzw. 75 dB(A) (BGH) gegeben. Der max. Immissionswert von 65,6 dB(A) liegt somit 4,4 dB(A) unter der vom BVerwG vorgegebenen im unteren Bereich liegenden Belastung von 70 dB(A).

Die Ausführungen zeigen, dass ein Nebeneinander von Wohnbebauung und Freibad möglich ist und somit der Betrieb des Freibads im Bestand gesichert ist. Auf den betroffenen Grundstücken werden hinter den Gebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Nutzung dieser Außenwohnbereiche ist somit ohne Beeinträchtigungen möglich. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine Weiterentwicklung der Bebauung in die Tiefe verhindert und in die Breite gefördert. Damit bleiben auf den einzelnen Grundstücken genügend Gestaltungsmöglichkeiten, die Terrassenbereiche, durch geschickte Anordnung von Hauptbaukörper und Nebenanlagen vor Lärm abzuschirmen.

11.3 Schlussbemerkung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird kein neuer Konflikt ausgelöst. Die Lärmbelastung verschlechtert sich nicht, sie kann jedoch auch nicht verbessert werden. Bei den Gebäuden, die den Immissionen ausgesetzt sind, handelt es sich fast ausschließlich um vorhandene Bebauung. Lediglich im Bereich der „Augustdorfer Straße“ und der Straße „Am Fischerteich“ werden neue Bauflächen festgesetzt. Diese sind vorbelastet.

Im Plan wird auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen. Nach § 9 (5) Nr. 1 BauGB sind die vom Verkehrs- und Sportlärm vorbelasteten Bereiche kenntlich gemacht. Dies dient der Unterrichtung der vom B-Plan Betroffenen über die Immissionsverhältnisse im Planbereich. Damit soll herausgestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner in den vorbelasteten Bereichen zur Duldung der Vorbelastung gleichermaßen verpflichtet sind wie die bereits Ansässigen.

Das gesamte Lärmschutzgutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12. Bodenschutz

12.1 Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Alttablagerungen bekannt. Der Altlastenverdacht bezüglich der ehemaligen Nutzung der Fa. Papenmeier hat sich nach den vorgenommenen Untersuchungen durch einen Gutachter nicht bestätigt. Hinweise auf eine problematische Kontamination des Firmengeländes oder gar Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet gibt es bis heute nicht. In Abstimmung mit dem Umweltamt, Kreis Lippe, soll jedoch der Abbruch auf dem ehemali-

gen Firmengelände durch den Gutachter begleitet werden. Hierbei ist insbesondere zur Erfassung möglicher Altlasten folgendes zu protokollieren: - sachgerechter Abbau der Asbestdächer und Entsorgungsweg, - ordnungsgemäße Beseitigung der verunreinigten Betonflächen an der Straße „Am Langen Grund“ und Entsorgungsweg, - Untersuchung des Öltankbereiches und - möglichst umfassende Wiederverwertung der Abbruchmaterialien.

Das Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der bislang im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Versiegelungsgrad – GRZ = 0,7 bzw. 0,8 auf eine GRZ von 0,3 im Mittel im allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,4 im Mischgebiet erheblich reduziert. Weiteres Ziel ist die Wiedernutzung des brachgefallenen Geländes der ehemaligen Firma Papenmeier. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird somit eine Minimierung der Bodenversiegelung unter teilweiser Inanspruchnahme einer Brachfläche erzielt.

12.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Aussagen zum Schutzgut Boden sind im Umweltbericht, Punkt 13.3.5 näher beschrieben.

12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung sind aufgrund der teilweise bestehenden Vorbelastungen durch die ehemalige Nutzung als Maschinenfabrik / Lagerhallen als auch des bestehenden Planungsrechtes keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

12.5 Kennzeichnung

Eine Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen ist gem Gutachten nicht erforderlich. Bei den Abbrucharbeiten ist jedoch den Vorschlägen und Empfehlungen des Gutachtens zu folgen.

Das Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

13. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist am 3. August 2001 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Richtlinie wurde mit der „BauGB-Novelle 2001“ das BauGB geändert. Der neu eingeführte § 2a BauGB sieht vor, bei UVP-pflichtigen B-Plänen einen Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

UVP-pflichtig ist ein B-Plan, wenn er gem. § 3b Absatz 1 UVPG bestimmte Schwellenwerte überschreitet oder gem. § 3c UVPG durch die Aufstellung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen entstehen, auch wenn die Schwellenwerte unterschritten werden.

Im B-Plan 21-06 „Haustenbecker Weg“ wird eine Grundflächenzahl von ca. 26.110 m² erreicht, die unter dem festgesetzten Schwellenwert liegt. Um zu prüfen, ob der Eingriff durch die Bebauung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursacht, wird gem. § 3c UVPG eine Vorprüfung durchgeführt.

13.1 Angaben zum Standort

Das B.-Plangebiet Nr. 21-06 "Haustenbecker Weg" befindet sich im Ortsteil Pivitsheide VL der Stadt Detmold und umfasst eine Größe von ca. 10,2 ha. Es wird im Norden durch die Sandstraße, im Westen durch die Augustdorfer Straße (L 758) und im Süden durch die Straße Am Fischerteich begrenzt. Im Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit lockerer Bebauung an.

13.2 Art des Vorhabens

Die Stadt Detmold beabsichtigt mit der Neuaufrichtung des rechtskräftigen B-Planes 21-06 "Haustenbecker Weg", dem heutigen Nachfragedruck nach Wohnbauflächen zu entsprechen. Es wird eine 2-geschossige Wohnbebauung mit max. 2 Wohneinheiten festgesetzt. Der nördliche Teil des Papenmeier Geländes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Hierdurch wird eine städtebaulich vertretbare Folgenutzung ermöglicht. Im östlichen Bereich des Mischgebietes wird ein Kinderspielfeld festgesetzt.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Wohnsammelstraßen "Sandstraße" im Norden, "Am Langen Grund" im Osten und "Am Fischerteich" im Süden. Die Anliegerstraßen im Inneren verlaufen Hang parallel. Sie werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Der im Plangebiet verrohrte Hunebach wird offen gelegt und der Böschungsbereich mit für Bachauen typischen Gehölzen bepflanzt.

13.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

13.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Bielefelder Osning" mit der Untereinheit "Pivitsheider Berge" (530.02). Es handelt sich dabei um ein breites, unregelmäßig geformtes Berg- und Hügelland aus Kalkgestein. Die Täler und Mulden werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich die Kuppen der Kalkberge sind noch bewaldet. Das Gebiet enthält wenige geschlossene Ortschaften, dafür um so mehr Streu- und Einzelsiedlungen.

13.3.2 Geologie

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Nieder- und Mittelterassen des Pleistozäns. Hierbei handelt es sich um Lockergesteine die in der Saale-Kaltzeit mit dem Eis heran transportiert wurden. In der Folgezeit wurden sie mit Löß z.T. Sandlöß überweht. Die feinkörnigen Ablagerungen bestehen aus feinsandigem Schluff, der eine Mächtigkeit bis zu 2 m erreichen kann.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist das Gesteins-Boden-Material vorwiegend aus Eisablagerungen entstanden und besteht aus tonigem Schluff. Der südöstliche Teil besteht vorwiegend aus Schmelzwasserablagerungen, die als Feinsand oder Schluff vorliegen.

Entsprechend der geologischen Gegebenheiten entwickelten sich unter dem Einfluss von Klima, Vegetation und Nutzung verschiedene Bodentypen.

13.3.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation eines Ortes ist die dort, ohne menschliche Eingriffe entstandene, höchstentwickelte natürliche Pflanzengesellschaft. Sie spiegelt die augenblicklichen Standortverhältnisse wieder.

Im Untersuchungsgebiet würde sich wahrscheinlich als potenzielle natürliche Vegetation ein Buchenwald einstellen, der sich aufgrund der Bodenverhältnisse hier als

Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) ausbilden würde, mit einer nicht besonders artenreichen Krautschicht.

13.3.4 Schutzgut Mensch

Durch den Eingriff erfährt der Mensch keine weiteren Beeinträchtigungen, da das Plangebiet bereits durch Bebauung und Verkehrsflächen vorbelastet ist.

13.3.5 Schutzgut Boden

Leitziel für den Bodenschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten naturraumspezifischen biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten. Angestrebt werden biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden. Der sorgsame Umgang ist also Voraussetzung für jeden Eingriff in dieses abiotische Schutzgut.

Kriterien für die Eignung / Bedeutung von Böden sind:

- Bestand an Böden ohne oder mit geringen anthropogenen Beeinträchtigungen
- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- natürliche und physikalische Eigenschaften der Böden (Regelungsfunktion)
- Seltenheit

Der ursprüngliche Boden im Plangebiet ist der Podsol. Er ist ein Sandboden mit einem geringen bis sehr geringen Ertrag und einer sehr hohen Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 13 und 20 Dezimeter unter Flur.

Der wenig fruchtbare Podsol wurde vom Menschen durch Einarbeitung von Humus und anderem Bodenmaterial immer weiter verbessert. So entstand im Plangebiet ein anthropogen beeinflusster Boden, der Plaggenesch. Hierbei handelt es sich um einen tiefreichenden humosen Sandboden. Er zeichnet sich durch eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit bei mittleren bis geringen Erträgen aus. Der mittlere Grundwasserstand unter Flur beträgt 8 - 13 dm. Vereinzelt kann Staunässe im Unterboden auftreten.

13.3.6 Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Das Schutzgut Wasser wird im Plangebiet durch hoch anstehendes Grundwasser sowie durch hangabwärts fließende Vorfluter gebildet.

Das Leitziel für den Wasserhaushalt ist es, funktionsfähige Wasserkreisläufe sowie die Sicherung und Wiederherstellung von natürlichen Grund- und Oberflächenwassersystemen anzustreben.

Grundwasser

Kriterien für die Bewertung von Grundwasser sind:

- Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Ergiebigkeit und Nähe vorhandener Grundwasservorkommen
- Verschmutzungsempfindlichkeit von Grundwasservorkommen

Eine **hohe** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- hohe Empfindlichkeit
- Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate
(hoher Grundwasserstand, hohe Durchlässigkeit des Bodens)

Eine **mittlere** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- mittlere Empfindlichkeit
- Bereich mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate
(teilweise versiegelt, mittlere Durchlässigkeit)

Eine **geringe** Wertigkeit erlangt das Schutzgut Grundwasser bei der Erfüllung folgender Kriterien:

- geringe Empfindlichkeit
- Bereich mit geringer Grundwasserneubildungsrate (versiegelte Flächen, geringe Durchlässigkeit)

Die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet sind geprägt durch Porengrundwasserleiter. Sie bestehen aus Lockergesteinen mit guter bis mäßiger Porendurchlässigkeit und geringer bis mittlerer Mächtigkeit. Die Grundwasserhöflichkeit dieses Schichtenkomplex ist im allgemeinen gut bis sehr gut.

Das hydrogeologische Gutachten (Wiltschut, 1999) hat die gute Durchlässigkeit des Lockergesteins aus Schluffen und Sanden bestätigt. Die Grundwasserstände im südöstlichen Teil liegen bei ca. 10 dm. Im nordwestlichen Teil wurden erheblich geringere Grundwasserstände gemessen, teilweise bis 3 dm unter Geländeoberkante. Ursache hierfür sind schlechte Drainagebedingungen verursacht durch eine stauende Lehmschicht unter der durchlässigen Sandschicht, ständig nach strömendes Wasser von den Hängen des Teutoburger Waldes sowie zahlreiche Barrieren durch hangparallel verlaufende Straßen und Wege.

Unter Betrachtung der allgemein guten Wasserdurchlässigkeit der Bodensubstrate sowie der hohen Grundwasserstände, stellt sich das Schutzgut Grundwasser mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen dar.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet verläuft entlang der Straße am Langen Grund der Hunebach. Er ist der Hauptvorfluter und ist im nördlichen Teil des Plangebietes verrohrt. Die Offenlegung dieses Abschnittes wird beabsichtigt (s. Festsetzung im Plan).

Das hydrogeologische Gutachten hat ergeben, dass mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,5 \cdot 10^{-5}$ die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens als gut bewertet werden kann. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist jedoch eine dezentrale Versickerung ganzjährig nicht möglich. Eine direkte Einleitung in den Vorfluter ist aus hydraulischen Gründen nicht umsetzbar, da der Vorfluter durch die bestehenden Einleitungen bereits an seine hydraulische Leistungsgrenze angelangt ist.

Um eine Zeit verzögerte Einleitung in den Hunebach zu erreichen, sind folgende Maßnahmen zur Einhaltung bzw. Minderung der Niederschlagswassermengen aus dem Plangebiet in den Hunebach vorgesehen:

- a) Teilentsiegelung der vorhandenen Gewerbebrachfläche, die zur Zeit fast zu 100 % versiegelt ist,
- b) dezentrale Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken mit Ableitung des gedrosselten Abflusses in den öffentlichen Regenwasserkanal oder direkt in den Hunebach,
- c) zentrale Rückhaltung des Hunebaches nördlich des Plangebietes, die größere Bereiche als das eigentliche Plangebiet erfasst.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Jedoch grenzt nördlich, hangabwärts unmittelbar ein Trinkwasserschutzgebiet der Zone III an.

13.3.7 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Ziel für das Potenzial Klima/Luftqualität ist es, (bio-) klimatische Entlastungswirkungen anzustreben. Die Bewertung des Klimafaktors für das Plangebiet orientiert sich an folgenden Aspekten:

- Luftaustausch
- Frischluftzufuhr

Im Rahmen des Klimagutachtens für das Stadtgebiet Detmold (GEONET, 1999) wurden die klimatischen und immissionsökologischen Verhältnisse hinsichtlich ausge-

wählter Klimafunktionen sowie der Luftqualität untersucht und anschließend Planungshinweise zu stadtklimatisch und lufthygienischen Besonderheiten gegeben. Die lufthygienische Situation im Plangebiet ist trotz der stark befahrenen Augustdorfer Straße nur sehr gering belastet. Talabwinde vom Teutoburger Wald sorgen für genügend Frischluftzufuhr und Luftaustausch. Der Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen ist somit sehr gering. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion.

13.3.8 Schutzgut Nutzungs- und Biotoptypen

Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopsystemen, die eine planungsraumspezifische Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten. Hier zu werden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen betrachtet und bewertet.

Als Bewertungskriterien dienen:

- Bestand an seltenen oder gefährdeten Tier und Pflanzenarten
- Qualität der Lebensräume (Natürlichkeit, Diversität, Arten- und Strukturvielfalt)
- Bedeutung für den Biotopverbund

Das Plangebiet ist überwiegend in den Randbereichen mit einer lockeren Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern durchsetzt. Die Nutz- und Ziergärten sind meist strukturarm. Die nicht bebauten Grundstücke werden landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenflächen oder Obstgärten genutzt. Gebietsstrukturierende und Landschaftsbild prägende Elemente wie Laub- und Obstgehölze sowie Hecken sind nur vereinzelt vorhanden.

Im nördlichen Bereich befindet sich der ehemalige Gewerbebetrieb "Papenmeier" sowie ein Lebensmittelmarkt. Das "Papenmeier Gelände" ist seit mehreren Jahren brach gefallen. Hier haben sich krautige Pflanzen wie z.B. die Riesen Goldrute (*Solidago gigantea*) und das Raukenblättrige Kreuzkraut (*Senecio erucifolius*) ausgebreitet. An einigen Stellen sind Pioniergehölze wie Weiden (*Salix spec.*) und Birken (*Betula pendula*) gewachsen.

Alle Freiflächen werden beeinträchtigt durch die intensive Bewirtschaftung und den Einsatz von Pestiziden. Die direkte Verbindung zum südlich angrenzenden Teutoburger Wald wird durch die Bebauung und die Verkehrsflächen, die parallel zum Hang verlaufen, unterbrochen. Die Bedeutung für den Biotopverbund und die ökologische Funktion ist als mittel zu bewerten.

Im Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer, der Hunebach. Er fließt hangabwärts in nördliche Richtung entlang der Straße "Am Langen Grund". Er ist im nördlichen Teil des Plangebietes verrohrt und erfüllt in seinem jetzigen Zustand nur eine geringe ökologische Funktion.

13.3.9 Schutzgut Flora und Fauna

Faunistische Kartierungen liegen zum Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten.

Aufgrund des stark anthropogen geprägten Zustandes des Plangebietes in Form von Wohnbebauung, intensiver Garten- und landwirtschaftlicher Nutzung ist davon auszugehen, dass der Untersuchungsraum nur von wenigen Tierarten ohne speziellen Lebensraumananspruch genutzt wird. Nahrungs- und Lebensraum für einige Vogel- und Insektenarten stellen die vereinzelt vorhandenen Einzelgehölze dar.

13.3.10 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Mit dem Begriff "Landschaftsbild" wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft bezeichnet. Das "Bild einer Landschaft" entsteht beim Betrachter insbesondere durch deren Relief, Vegetation und Nutzungsstruktur.

Kriterien für die Erfassung des Landschaftsbildes sind:

- Vielfalt (Ausstattung mit abwechslungsreichen Landschaftselementen)
- Eigenart (Beschreibung der charakteristischen und typischen Elemente)
- Schönheit (Ausstattung mit naturbestimmten Landschaftselementen)

Hervorzuheben ist, dass die Wahrnehmung der Landschaft stets mit allen Sinnen erfolgt, weshalb nicht nur visuelle Reize, wie sie zunächst mit dem Landschaftsbild assoziiert werden, sondern auch der Gehör-, Geruchs- und Tastsinn das Empfinden des Landschaftsbildes bewusst oder unbewusst mit bewerten und beeinflussen. Das Landschaftsbild ist um so wertvoller, je mehr es der typischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes entspricht.

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 BNatSchG und § 1 LG NRW "Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind".

Das Plangebiet befindet sich an einem Hang unterhalb des Teutoburger Waldes und ist geprägt durch Wohnbebauung und Gewerbebetriebe. Auf den verstreut liegenden Freiflächen sind nur vereinzelt gliedernde und belebende Elemente wie Hecken, Baumreihen und Einzelbäume vorhanden. Durch die vorhandene Bebauung und den z. T. intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Der Eingriff erfolgt in Naturraumpotenziale von keiner hoch zu wertenden Schutzwürdigkeit. Wird das Landschaftsbild unter den Gesichtspunkten der Einzigartigkeit, Seltenheit, Unersetzbarkeit und Repräsentanz im Raum betrachtet, so lässt sich dieses Potenzial als "gering schutzbedürftig" klassifizieren.

Der visuelle Verletzlichkeitsgrad des Raumes wird im wesentlichen durch die Faktoren Reliefierung, Strukturvielfalt und Vegetationsdichte bestimmt. Alle drei Faktoren werden durch die anthropogene Nutzung beeinträchtigt, so dass der visuelle Verletzlichkeitsgrad als "gering" eingestuft werden kann.

Das Plangebiet übernimmt praktisch keine Erholungsfunktion. Lediglich über der Straße "Am Fischerteich", die die südliche Grenze zum Plangebiet bildet, verläuft ein ausgewiesener städtischer Radwanderweg. Ein visuell wahrnehmbarer baubedingter Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt nur in geringen Ausmaßen. Naturraumpotenziale werden kaum negativ belastet.

13.3.11 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine wertvollen Sach- und Kulturgüter vorhanden.

13.3.12 Schutzwürdige Biotope

Biotopkataster der LÖBF

Schutzwürdige Biotope entsprechend des Biotopkatasters des LÖBF liegen im Plangebiet nicht vor.

Biotopkataster der Stadt Detmold

Schutzwürdige Biotope entsprechend des Biotopkatasters der Stadt Detmold liegen im Plangebiet nicht vor.

FFH-Richtlinie

Ca. 500 m südlich des Plangebietes schließt sich das potenzielle FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“ an. Es handelt sich um einen schützenswerten Buchenwald mit verschiedenen Vogel- und Fledermausarten. Schutzziele sind die Erhaltung und Entwicklung der zusammenhängenden Waldflächen sowie die Erhaltung und Förderung der Tierpopulationen.

Da das Plangebiet außerhalb der Mindestabstandsfläche von 300 m liegt, sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

13.4 Umwelterhebliche Auswirkungen des Vorhabens

Der geplante Wohnbauentwicklung beeinträchtigt die Potenziale der Schutzgüter vor allem durch den Baubetrieb, die Überbauung und die anschließende Nutzung in unterschiedlicher Intensität. Die Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen erfolgt in einer vierstufigen Skala: hoch, mittel, gering, keine.

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die geplante B-Plan Neuaufstellung

Schutzgüter	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Bodenpotenzial	- Überbauung, Versiegelung: Boden wird verdichtet und mit impermeablen Substanzen wie Asphalt oder Beton bedeckt. Die Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, die sowohl den abiotischen Bereich - Versickerung und Verdunstung von Bodenwasser, Luftaustauschprozesse zwischen Boden und Luft - als auch den biotischen Bereich betreffen, werden unterbunden. - Beseitigung von Oberboden: Verlust von Lebensraum und Lebensgrundlage für Organismen der Fauna und Flora, damit einhergehend verringerte bzw. unterbundene Sauerstoffproduktion der Bodenorganismen; Verlust der Filter- und Pufferfunktion - Verlust von Boden als Basis für die Nahrungsmittelproduktion	kleinräumig mittel bis hoch – nicht ausgleichbar
Wasserdargebotspotenzial	- Erhöhter Oberflächenabfluss durch Flächenbefestigung und Überbauung - Reduzierung der Grundwasserneubildung - Verdunstung bzw. Versickerung wird eingeschränkt/unterbunden – dadurch quantitativ verstärkte Abführung der Niederschläge in den Vorfluter - Im Mischgebiet Verbesserung der Oberflächen-/Grundwassersituation durch Teilentsiegelung	gering - mittel
Klimapotenzial/ Lufthygiene	- Beeinträchtigung der Talabwinde vom Teutoburger Wald durch hangparallele Überbauung - Temperaturerhöhung durch versiegelte Flächen	gering
Arten- und Biotopotenzial	- Verlust von ökologisch geringwertigen Biotoptypen - Veränderung und Neuschaffung von Lebens- und Nahrungsräumen –Gebäude, Gärten, Straßen	gering bis mittel
Landschaftsbild und Erholungspotenzial	durch Nachverdichtung weiterer Verlust von Freiraum	gering
Sach- und Kulturgüter	es werden keine Sach- und Kulturgüter durch die Planung betroffen	keine

13.5 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Mit der Neuaufstellung des B-Planes 21-06 sollen vorrangig Gewerbebrachflächen in Anspruch genommen und gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan eine erhebliche Verringerung der Bodenversiegelung erreicht werden. Hier zu wird/werden:

- vorhandene Wohnbebauung behutsam nach verdichtet,
- dass festgesetzte Gewerbegebiet in Wohngebiet umgewandelt und somit Immissionen verringert,

- vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt,
- der Hunebach offen gelegt.

Eine Alternative zur vorliegenden Planung wäre die Inanspruchnahme von unbebauten Außenbereichsflächen (Ackerfläche) z. B. an der Weberstraße in Pivitsheide V.L..

13.6 Grünplanerische Maßnahmen

13.6.1 Grundzüge der Planung

Verursacher eines Eingriffs sind gem. § 8 BNatSchG sowie § 3 LG NW verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs bestehen aus:

- ◆ Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie zum Schutz der Naturraumpotenziale (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen)
- ◆ Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Minderungsmaßnahmen)
- ◆ Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996). Die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden im vereinfachten Verfahren nicht berücksichtigt. Eine Minderung der Beeinträchtigung dieser Faktoren kann deshalb nur durch grünordnerische Maßnahmen im direkten Umfeld der Bauvorhaben erreicht werden.

Bezogen auf das Plangebiet "Haustenbecker Weg" bedeutet dies:

- ◆ Anpassung der baulichen Anlagen an die bestehende Bebauung und die landschaftliche Situation
- ◆ Verbesserung/Erhaltung der kleinklimatischen Situation durch Sicherung unversiegelter Teilflächen oder Einzelelemente, möglichst geringer Versiegelungsgrad
- ◆ sparsame Erschließungsmöglichkeiten
- ◆ Rückhaltung und Einleitung des anfallenden Regenwassers von den befestigten Flächen einschließlich der Dachflächen in den Hauptvorfluter (Hunebach)
- ◆ Naturnahe und standortgerechte Gestaltung der Hausgärten

13.6.2 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die durch die Baumaßnahmen bedingten Beeinträchtigungen der Naturraumpotenziale "Klima", "Boden", "Wasser", "Biotope" und "Erholung" sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- ◆ Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz
- ◆ Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- ◆ Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure)
- ◆ Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW
- ◆ Beachtung des Regelwerkes der ATV (ATV - H 162) - Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen –

- ♦ Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen

13.6.3 Minderungsmaßnahmen

Minderungsmaßnahmen haben zum Ziel, Eingriffe in Natur, Landschaft und das Landschaftsbild auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern und sind gem. § 4 (4) und § 5 (1) LG NW auf den Ausgleich anzurechnen, wenn sie auf Dauer erhalten werden können. Minderungsmaßnahmen gehen im Range vor Kompensationsmaßnahmen und sind, soweit möglich, voll auszuschöpfen.

Zur Verminderung der durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturraumpotenziale Boden, Wasser, Klima, Luft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Behandlung des Oberflächenwassers

- ♦ Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist schadlos in den Regenwasserkanal bzw. den Hunebach ein zu leiten.
- ♦ Auf den Grundstücken sind dezentrale Rückhaltemaßnahmen wie z.B. Retentionsteiche mit anschließender gedrosselter Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal bzw. Hunebach anzulegen.
- ♦ Direkteinleitung des Niederschlagswassers nur nach Teilentsiegelung der versiegelten Flächen der Gewerbebrache sowie nach Ausbau der erforderlichen Rückhaltung des Hunebaches bzw. namenlosen Gewässers Nr. 14 nördlich des Plangebietes.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (BauGB § 9 (1) Nr. 25a und b)

Bepflanzung der Privatgärten

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten.

- ♦ Die Hausgarten- und Vorgartenflächen sind mit standortgerechten Gehölzen der Qualität Str., 2 x verpflanzt, 60 - 100 zu bepflanzen oder mit einer Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr) einzusäen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Als Rasensaatgutmischung wird die RSM 7.1.2 "Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern" empfohlen.
- ♦ Pro 150 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm.

Pflanzliste (Vorschlag):

Sträucher

Feldahorn.....Acer campestre
 Hartriegel.....Cornus sanguinea
 Holunder.....Sambucus nigra
 Hasel.....Corylus avellana
 Heckenkirsche.....Lonicera xylosteum
 Schneeball.....Viburnum opulus
 Pfaffenhütchen.....Euonymus europaeus

Bäume

Vogelbeere.....Sorbus aucuparia
 Spitzahorn.....Acer platanoides
 Hainbuche.....Carpinus betulus
 Baumhasel.....Corylus colurna
 Esche.....Fraxinus excelsior
 Stieleiche.....Quercus robur
 Buche.....Fagus sylvatica
 Rotdorn.....Crataegus spec.

Allgemein

Alle Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Empfehlungen für Dach- und Fassadenbegrünung

Eine Dach- und Fassadenbegrünung wird im B.-Plan nicht zwingend festgesetzt und kann somit bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden. Doch dort wo die baulichen Gegebenheiten eine Begrünung ermöglichen z. B. die Flachdächer von Nebenanlagen, sollten Dach- und Fassadenbegrünungen angelegt werden.

Die Pflanzen binden anfallendes Niederschlagswasser und entlasten dadurch die Versickerungsmulden bzw. die Vorfluter. Die durch die Vegetation verursachte

Transpiration erhöht die Luftfeuchte bei gleichzeitiger Absenkung der Lufttemperatur. Zudem erfolgt eine Filtration bzw. Reinigung des Niederschlagswassers. Der Boden bzw. das Grundwasser wird dadurch bzgl. ihrer Reinigungsleistung entlastet. Stäube, Schadstoffe und CO₂ werden durch die Pflanzen gebunden und Sauerstoff wird produziert. Des weiteren stellt die Vegetation Lebens- und Nahrungsraum für Tiere dar. Dort wo eine Dach- und Fassadenbegrünung angelegt wird, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- ◆ Die Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Anlage ist fachgerecht und mit geeigneten Stauden und Gräsern zu errichten und dauerhaft zu erhalten.
- ◆ Die Gebäudefassaden sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzbeete sind mit einer Größe von mindestens 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Die Artenwahl sollte entsprechend der Pflanzliste erfolgen. Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste Fassadenbegrünung (Vorschlag)

Halbschattige - sonnige Standorte

Schling Knöterich	Fallopia aubertii
Akebie	Akebia quinata
Anemonen Wal-	Clematis montana rubens
dreben	
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspi-
	data 'Veitschii'
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Blauregen	Wisteria sinensis
Trompetenblume	Campsis radicans

Schattige Standorte

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Geißblatt Arten	Lonicera spec
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

13.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der dargestellten Minderungsmaßnahmen verbleiben dennoch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht vermieden werden können.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind gem. den Regelungen des § 4 (4) LG NW durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dieser Ausgleich besteht in der Regel in der Bereitstellung und Herrichtung bisher intensiv genutzter Grundstücke für Zwecke des Natur- und Artenschutzes. Da die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Neuaufrichtung des B-Planes unter den Eingriffen des bereits rechtskräftigen B-Planes bleibt und dieser nicht unter die Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG fällt, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

13.6.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Bio-
 toptypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Be-
 wertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnah-
 men bei Bebauungsplänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Biotop Code (Bestands- plan)	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor*	Gesamtwert (Sp.5 x Sp.6)	Einzel- flächenwert (Sp.4 x Sp.7)
1. Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan (ca. 75.021 m²)							
Wohnbebauung 100 %			20.205				
	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0,3 + 0,15)	9.092	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	11.113	2	1	2	22.226
Gewerbe 100 %			13.870				
	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0,8)	11.095	0	1	0	0
	4.3	Grünanlagen	2.775	2	1	2	5.550
Verkehrsflächen 100%			6.331				
HY	1.1	Straßen	3.831	0	1	0	0
HY1	1.1	Parkflächen: befestigt	1.010	0	1	0	0
HY2	1.3	unbefestigt	620	1	1	1	620
HY3	1.3	Fußwege	870	1	1	1	870
nicht bebaute Bereiche 100 %			34.615				
HU	1.3	Reitplatz	1.020	1	1	1	1.020
HAO	3.1	Acker	10.550	2	1	2	21.100
HM	4.4	Intensivrasen	750	2	1	2	1.500
EA	4.5	Wiesenflächen	5.605	3	1	3	16.815
EE	5.1	Grünlandbrache	6.450	4	1	4	25.800
EE1	5.2	Industriebrache	6.600	5	1	5	33.000
HP	5.2*	Siedlungsbrache	2.810	5	1,1	5,5	15.455
AG	6.3	Fichtenbestand	500	3	1	3	1.500
BB	8.1	Feldgehölzhecke	330	7	1	7	2.310
Zwischensumme			75.021		Zwischensumme		147.766
2. Geltungsbereich Erweiterungsgebiet (ca. 26.974 m²)							
Wohnbebauung 100 %			8.994				
	1.1	versiegelte Fläche (GRZ 0,3 + 0,15)	4.046	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	4.948	2	1	2	9.896
Verkehrsflächen 100 %			6.587				
HY	1.1	Straße	6.307	0	1	0	0
HY3	1.3	Fußweg	280	1	1	1	280
nicht bebaute Bereiche 100 %			11.393				
HK	3.6	Obstgarten	1.260	7	1	7	8.820
EA	4.5	Wiesenflächen	9.863	3	1	3	29.589
FM	7.1	Hunebach	270	3	1	3	810
Zwischensumme			26.974		Zwischensumme		49.395
			101.995		Gesamtflächenwert A 197.161		

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:
 Code 5.2: z.T. mit älteren Laub- und Obstgehölzen bestanden

B. Zustand des Plangebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes

1 Code	2 Biotoptyp	3 Fläche (m ²)	4 Grundwert A	5 Gesamt- korrektur- faktor*	6 Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	7 Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
Gewerbe- und Industrie- gebiet 100 %		70.341				
1.1	versiegelte Fläche GI (GRZ 0,7)	14.896	0	1	0	0
4.3	unversiegelte be- grünte Fläche ca. 30 %	6.384	2	1	2	12.768
1.1	versiegelte Fläche GE (GRZ 0,8)	29.745	0	1	0	0
4.3	unversiegelte be- grünte Fläche ca. 20 %	7.436	2	1	2	14.872
4.3	Grünflächen (5 m Pflanz- streifen)	11.880	2	1	2	23.760
Verkehrsflächen 100 %		4.680				
1.1	Straßen	4.680	0	1	0	0
		75.021		Gesamtflächenwert B 51.400		

C. Zustand des Plangebietes gem. Neuaufstellung

1 Code	2 Biotoptyp	3 Fläche (m ²)	4 Grundwert A	5 Gesamt- korrektur- faktor*	6 Gesamtwert (Sp5 x Sp.6)	7 Einzelflächenwert (Sp.4 x Sp7)
1. Geltungsbereich rechtskräftiger B.-Plan (ca. 75.021 m²)						
Wohngebiet 100 %		61.369				
1.1	versiegelte Fläche WA (GRZ 0,4)	24.548	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgar- ten, strukturarm	36.821	2	1	2	73.642
Mischgebiet 100 %		6.538				
1.1	versiegelte Fläche MI (GRZ 0,4 + 0,2)	3.308	0	1	0	0
4.3	unversiegelte be- grünte Fläche ca. 40 %	2.205	2	1	2	4.410
1.3	Spielfeld	1.025	1	1	1	1.025
Verkehrsflächen 100 %		6.353				
1.1	Am Langen Grund/Fischerteich, Planstraßen, F/R	6.353	0	1	0	0
nicht bebaute Bereiche 100 %		761				
7.1	Hunebach	761	3	1	3	2.283
Zwischensumme		75.021		Zwischensumme		81.360

2. Geltungsbereich Erweiterungsgebiet (ca. 26.974 m²)						
Wohngebiet 100 %		19.032				
1.1	versiegelte Fläche WA (GRZ 0,25 + 0,125)	7.137	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	11.895	2	1	2	23.790
Verkehrsflächen 100 %		7.471				
1.1	Planstraße F, Am Fischerteich, Sandstraße, F/R	7.471	0	1	0	0
nicht bebaute Bereiche 100 %		471				
7.1	Hunebach	471	3	1	3	1.413
<u>Zwischensumme</u>		26.974				25.203
		101.995		Gesamtflächenwert C 106.563		

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanzierung:

I. Geltungsbereich rechtskräftiger B.-Plan (75.021 m²)

Ausgangszustand Flächenwert A	147.766 Wertpunkte	
abzügl. B.-Plan Flächenwert B	<u>51.400 Wertpunkte</u>	96.366 Wertpunkte

Ausgangszustand Flächenwert A	147.766 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>81.360 Wertpunkte</u>	66.406 Wertpunkte
Aufwertung des Plangebietes		29.960 Wertpunkte

II. Geltungsbereich Erweiterungsgebiet (26.974 m²)

Ausgangszustand Flächenwert A	49.395 Wertpunkte	
abzügl. Neuaufstellung Flächenwert C	<u>25.203 Wertpunkte</u>	24.192 Wertpunkte
Gesamtaufwertung des Plangebietes		<u>5.768 Wertpunkte</u>

Der Vergleich der Flächenbilanzierungen zeigt, dass der Eingriff um 5.768 Wertpunkte verringert wurde, so dass kein weiterer Ausgleich notwendig ist.

13.7 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 21-06 „Haustenbecker Weg“ werden durch eine angemessenen Nachverdichtung Wohn- und Mischgebietsflächen festgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird aufgehoben.

Die Überbauung der Flächen stellt einen Eingriff in verschiedene Naturraumpotenziale dar. Wertvolle Naturraumpotenziale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung, Sach- und Kulturgüter sind bereits durch die derzeitige Nutzung beeinträchtigt, so dass die Beeinträchtigungsintensität durch die Überbauung gering ist. Der Eingriff kann durch Minderungsmaßnahmen im Plangebiet wie z. B. die Offenlegung des Hunebaches und die Teilentsiegelung der Gewerbebrachfläche ausgeglichen werden. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich, da der Eingriff durch die Neuaufstellung dem Eingriff des rechtskräftigen B-Planes entspricht.

14 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen. Fördermittel wurden nicht berücksichtigt:

• Straßenbaukosten (innere Erschließung)	1.050.000,-€
• Kanalbaukosten (Schmutz- u. Regenwasser einschließlich Offenlegung Hunebach)	1.120.000,-€
• Löschwasserbehälter	50.000,-€
• Grunderwerbskosten (Verkehrsflächen) ohne erforderliche Entschädigungszahlungen	100.000,-€
<u>Gesamterschließungskosten</u>	<u>2.320.000,-€</u>

15 Flächenbilanz

Das Plangebiet der Neuaufstellung ist nicht identisch mit dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Das Plangebiet wurde nach Süden zur Straße "Am Fischerteich" erweitert. Weiterhin wurde die Sandstraße in das Plangebiet einbezogen.

Mischgebiet (MI)		0,65 ha
davon überbaute Fläche	0,33 ha	
nicht überbaubare Fläche	0,22 ha	
davon Kinderspielplatz	0,10 ha	
Allgemeines Wohngebiet (WA)		8,04 ha
davon überbaute Fläche	3,15 ha	
nicht überbaute Fläche	4,88 ha	
Verkehrsfläche		1,39 ha
Hunebach		0,12 ha
<u>Gesamtfläche</u>		<u>10,19 ha</u>

16 Bodenordnung

Die für die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz) und Erschließungsflächen erforderlichen Grundstücke befinden sich - bis auf die Straßenverkehrsflächen "Am Langen Grund", „Am Fischerteich“ und "Sandstraße" in privatem Besitz. Das gleiche gilt für die gewerblichen Bauflächen, Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen.

Die erforderlichen Bodenordnungsmaßnahmen für die nicht im städtischen Besitz befindlichen Erschließungs- und Grünflächen sollen auf freiwilliger Grundlage erfolgen.

Sind diese Flächen nicht im Wege der gütlichen Einigung oder der Ausübung des Vorkaufsrechts zu erwerben bzw. zu tauschen, sind bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff oder § 85 ff BauGB zu ergreifen.